PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Barrie

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

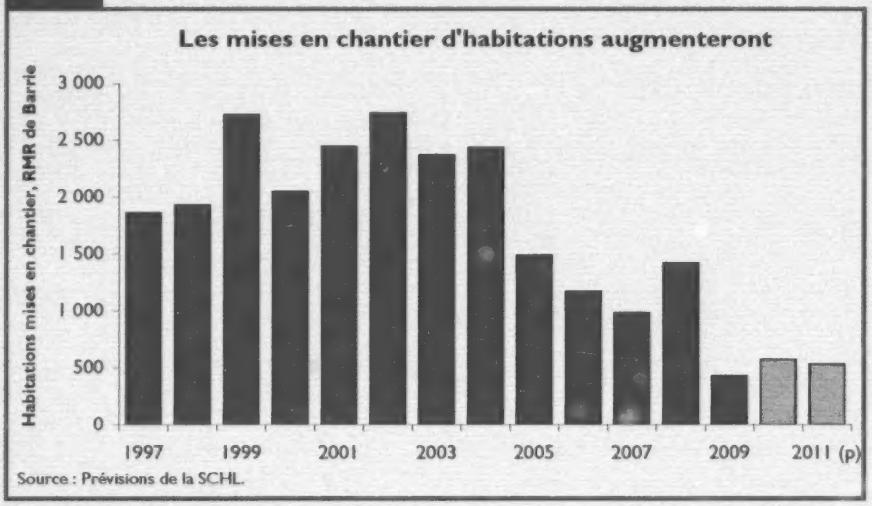
Date de diffusion : printemps 2010

Coup d'œil sur le marché

- L'amélioration de la conjoncture économique se traduira par un nombre accru de ventes de logements existants et de nouvelles inscriptions en 2010 – les ventes se chiffreront à 4 600 unités cette année, puis modéreront en 2011.
- Le marché de la revente sera favorable aux vendeurs au début de 2010, et le prix moyen des habitations y atteindra 279 000 $ pour l'année.
- La situation équilibrée des marchés aidera à limiter la hausse des prix en 2011.
- Les mises en chantier augmenteront et se chiffreront à 570 en 2010, de telle sorte que le prix moyen d'une maison individuelle sera plus élevé.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations augmenteront



Source : Prévisions de la SCHL.

(p) Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché**

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente va connaître une forte expansion en 2010

3 **Marché du neuf**
La vigueur de l'activité sur le marché de la revente fait déborder la demande sur le marché du neuf

4 **Économie**
L'économie continue de croître

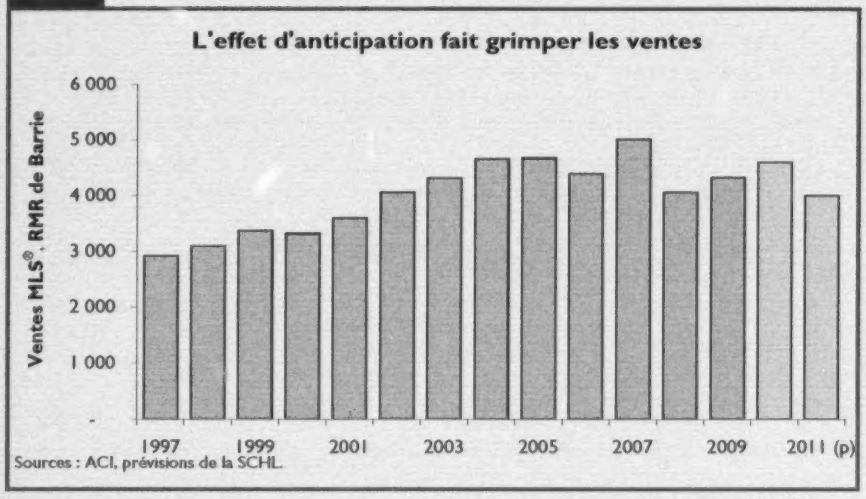
Prévisions concernant les taux hypothécaires

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



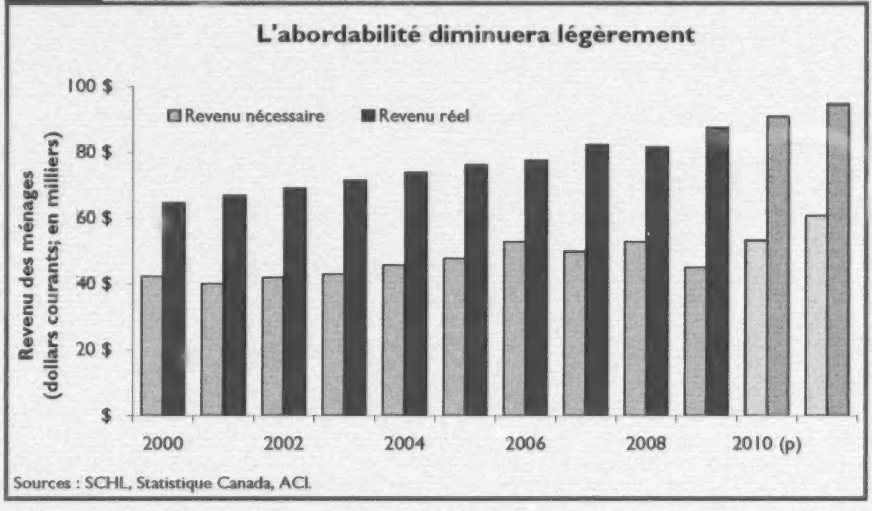
Marché de la revente

Le marché de la revente va connaître une forte expansion en 2010

En 2010, les ventes de logements existants s'accroîtront de plus de 6 % par rapport à 2009. Le redressement du marché de l'emploi qui s'est amorcé au deuxième semestre de 2009 à Barrie a favorisé une intensification de l'activité sur le marché de la revente. En raison des bas taux hypothécaires, de nombreux ménages restés à l'écart à la fin de 2009 se sont de nouveau amenés sur le marché en 2010. La progression des ventes en 2010 a aussi été alimentée par les accédants à la propriété et les propriétaires passant à une habitation d'un cran supérieur, qui ont décidé d'aller de l'avant au premier semestre de cette année afin d'éviter la hausse des taux hypothécaires et les nouvelles règles sur les prêts hypothécaires qui sont prévues ainsi que l'entrée en vigueur imminente de la TVH. En conséquence, le niveau des ventes devrait demeurer élevé durant les six premiers mois de 2010, puis fléchir au deuxième semestre. En 2011, les ventes baisseront en raison du devancement des achats d'habitations qui se sera produit en 2010 ainsi que de l'augmentation du revenu nécessaire[1] à l'acquisition d'une habitation, laquelle sera plus rapide que celle des revenus réels l'an prochain.

Le resserrement des marchés de la revente cette année a poussé les prix des habitations à la hausse, ce qui favorisera un accroissement des inscriptions. En effet, l'intensification de l'activité portera les propriétaires actuels à espérer qu'ils pourront vendre leur habitation à un prix plus avantageux en raison de l'expansion de la demande. De plus, lorsque les ventes à des acheteurs déjà propriétaires se feront plus nombreuses, ceux-ci devront à leur tour mettre leur habitation actuelle en vente. En 2010, le nombre d'inscriptions dépassera de 12 % celui de 2009. Quand la population augmente, le parc résidentiel doit en faire autant pour loger les gens. Certaines de ces personnes mettront leur habitation en vente au fil du temps, lorsqu'ils déménageront. Les inscriptions croissent donc parallèlement au parc immobilier,

Figure 3



[1] Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages, tandis que le revenu nécessaire est celui qu'un ménage doit gagner pour être en mesure de rembourser sans peine son prêt hypothécaire (dans le cas des prêts consentis après 2007, en fonction d'une période d'amortissement de 35 ans, d'un taux fixe de cinq ans et d'une mise de fonds de 5 %).

mais elles sont aussi soumises à la conjoncture économique. La croissance du parc de logements favorisera un afflux d'inscriptions en 2010 et en 2011, mais la montée plus lente des prix en 2011 limitera la progression des nouvelles inscriptions cette année-là.

En 2010, la hausse du prix moyen des logements existants à Barrie sera plus rapide que l'inflation, ce qui témoigne de l'étroitesse du marché. Les nouvelles inscriptions augmentant plus rapidement que les ventes vers la fin de l'année, la montée des prix ralentira. Le rythme de progression du prix moyen des logements existants a été plus marqué que celui de l'inflation pendant plusieurs années, mais, à partir de 2011, les prix croîtront à un rythme plus modeste, lorsque le marché commencera à se calmer et qu'il se rapprochera du seuil d'équilibre.

Marché du neuf

La vigueur de l'activité sur le marché de la revente fait déborder la demande sur le marché du neuf

CLe nombre de mises en chantier d'habitations augmentera en 2010 et se rapprochera progressivement du niveau de la demande à long terme. Les mises en chantier totales afficheront un taux de croissance à deux chiffres par rapport à 2009. En raison du resserrement du marché de la revente qui a débuté à la fin de l'année passée et se poursuit cette année, de nombreux acheteurs incapables de trouver une habitation sur le marché de la revente se sont tournés vers le marché du neuf pour faire l'acquisition d'une propriété. En conséquence, les stocks de logements neufs se sont dégarnis, ce qui a poussé les constructeurs à accélérer leur production en réponse à l'essor de la demande. En 2011, on assistera à une diminution de l'ensemble des mises en chantier dans le secteur résidentiel. Comme le feront les acheteurs d'habitations existantes, ceux qui désirent faire l'acquisition d'un logement neuf décideront d'aller de l'avant au premier semestre de 2010 afin d'éviter la hausse des taux hypothécaires et l'entrée en vigueur imminente de la TVH. Environ un quart des nouvelles habitations coûtent plus de 400 000 $ et seront visées par la TVH. La construction résidentielle ralentira en 2011, mais le repli des mises en chantier ne sera pas aussi accentué que celui auquel on a assisté en 2009. Les mises en chantier s'accroîtront graduellement au cours des années à venir, pour s'aligner davantage sur la croissance de la population et le rythme de formation des ménages. Il est à noter que les terrains transférés de la municipalité d'Innisfil à celle de Barrie deviendront disponibles pour la construction résidentielle au cours des prochaines années. En raison de cette nouvelle offre, le nombre de terrains pouvant accueillir des habitations sera bientôt suffisant pour répondre à la demande prévue.

Les mises en chantier de maisons individuelles – le type de logement privilégié par un grand nombre d'acheteurs de la région – s'intensifieront en 2010, les charges de remboursement hypothécaire peu élevées ayant incité un nombre accru d'acheteurs à faire l'acquisition d'une maison individuelle. Ce segment, qui constitue habituellement près des trois quarts des habitations mises en chantier, n'en représentera plus qu'environ les deux tiers en 2010. L'an prochain, avec la poursuite de la relance économique, sa part sera tout juste inférieure à 72 %, mais il comptera davantage de maisons plus petites et plus abordables que dans le passé. Même s'ils ne sont pas aussi prisés dans ce marché, d'autres types d'habitations, dont les maisons en rangée et les appartements, verront leur part augmenter cette année. Vers la fin de 2010, un grand nombre d'acheteurs envisageant l'acquisition d'un logement neuf se tourneront vers ces types d'habitations, en raison notamment de leur prix plus abordable. Notons que, vu leur coût de construction élevé, les appartements situés dans des tours d'habitation ne sont pas un choix abordable dans la ville de Barrie. On y construira plutôt des appartements dans des ensembles de plus faible densité, ce qui permettra de répondre à la demande, mais à un coût moindre. De plus, les acheteurs rechercheront des types d'habitations plus abordables, à cause de l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire.

La poussée de la demande de logements neufs fera grimper le prix moyen des maisons individuelles neuves en 2010. Lorsque la demande de logements neufs s'affaiblira, en 2011, le prix moyen augmentera à un rythme proche du taux d'inflation. L'écart entre les prix moyen et médian des maisons individuelles neuves s'est creusé de 2008 à 2009. Cela peut s'expliquer par le fait qu'en 2009, la demande de maisons individuelles plus vastes et plus chères dans les zones de banlieue de la RMR s'est mieux maintenue que celle qui visait

Figure 4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL.

des habitations plus petites situées dans le noyau urbain. En 2010, l'écart commencera à se resserrer, puisque des acheteurs plus sensibles au prix s'amèneront sur le marché.

Économie

L'économie continue de croître

En 2010, l'emploi progressera d'un très appréciable 9 % dans la RMR de Barrie. On y a enregistré en 2009 une détérioration à ce chapitre, laquelle a porté le taux de chômage à un niveau qui ne s'était pas vu depuis la fin des années 1990. La croissance de l'emploi se poursuivra en 2011, mais à un rythme plus mesuré, puisque la majorité des emplois perdus en 2009 auront été recréés en 2010.

Comme l'a fait celui des services, le secteur de la production de biens de la RMR de Barrie a commencé à retrouver sa forme. Il a réagi rapidement et très vigoureusement à l'amélioration de la conjoncture économique, ce qui montre la résilience du marché de cet endroit. La demande mondiale, qui est importante pour ce marché, s'est accrue et a contribué à alimenter sa croissance. En outre, même s'il n'y a jamais été élevé, le nombre de faillites d'entreprises n'a pas grimpé dans ce marché pendant la crise économique, demeurant à environ 7 par année. La croissance économique ayant repris, les employeurs sont en meilleure posture pour rappeler certains travailleurs mis à pied et, dans certains cas, en embaucher d'autres. La population active continuera de croître en 2010, mais plus lentement que l'emploi, de sorte que le taux de chômage reculera jusqu'à environ 8,5 %. Il descendra encore en 2011, puisque la croissance de la population active demeurera moins prononcée que celle de l'emploi.

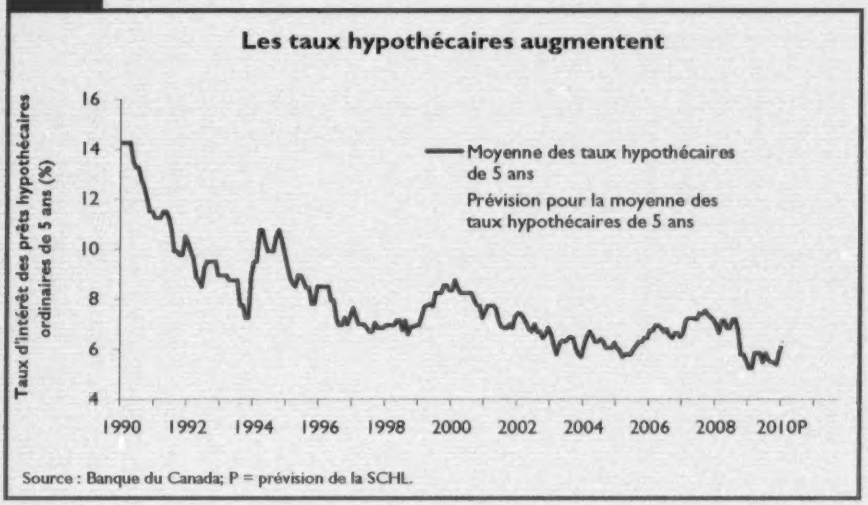
Les employeurs recréant certains emplois supprimés en 2009, la rémunération hebdomadaire moyenne augmentera à un rythme de près de 4 % en 2010, ce qui sera supérieur au taux d'inflation. En 2011, la rémunération progressera plus lentement.

La croissance de la population active est attribuable en partie à l'immigration. On prévoit que le solde migratoire de la RMR se chiffrera à 2 800 personnes en 2010 et à 3 000, en 2011. Bien que le bilan migratoire de la RMR demeure élevé, il a baissé au cours des dernières années. Le bilan interprovincial a été négatif parce que la migration vers l'Ouest du Canada s'est intensifiée, un mouvement qui a visé non seulement des résidents de la RMR de Barrie mais aussi d'éventuels migrants vers Barrie en provenance d'autres régions de l'Ontario. Cette tendance commencera lentement à s'inverser lorsque l'économie de la RMR de Barrie poursuivra sa croissance et que la région attirera de nouveau les gens.

Prévisions concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Figure 5



Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Résumé des prévisions
RMR de Barrie
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 017	4 058	4 326	4 600	6,3	4 000	-13,0
Inscriptions nouvelles MLS®	7 871	8 212	7 502	8 400	12,0	8 600	2,4
Prix moyens MLS® ($)	258 999	264 034	263 959	278 600	5,5	282 800	1,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	746	858	292	380	30,1	380	0,0
Logements collectifs	234	558	135	95	-29,6	124	30,5
Jumelés	14	12	0	5	n/a	5	0,0
Maisons en rangée	127	170	0	20	n/a	33	65,0
Appartements	93	376	135	70	-48,1	86	22,9
Tous types de logement confondus	980	1 416	427	570	33,5	530	-7,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	329 505	358 841	431 237	460 000	6,7	475 000	3,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario)	2,6	3,5	0,1	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,2	3,5	3,8	3,9	-	3,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	934	954	961	975	1,5	977	0,2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	100 800	95 700	88 500	96 400	8,9	97 300	0,9
Croissance de l'emploi (%)	1,4	-5,1	-7,5	8,9	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	5,0	5,5	9,4	8,7	-	8,6	-
Migration nette	1 567	1 752	1 712	1 480	-13,6	1 600	8,1

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

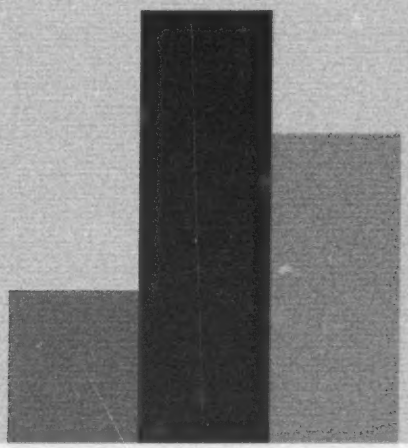
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

65714_2010_B01